

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**ZHONGCHANG INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP LIMITED**

**中昌國際控股集團有限公司**

*(於百慕達註冊成立之有限公司)*

**(股份代號：859)**

**截至二零一九年六月三十日止六個月  
未經審核中期業績公告**

中昌國際控股集團有限公司（「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一九年六月三十日止六個月（「中期」）之未經審核綜合中期業績，連同截至二零一八年九月三十日止六個月的比較數字。此等中期簡明綜合財務報表未經審核，但已經本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱。

**概要**

- 截至二零一九年六月三十日止六個月之本集團未經審核收益約23,400,000港元（截至二零一八年九月三十日止六個月：約19,100,000港元），較截至二零一八年九月三十日止六個月增加約22.5%。
- 本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月錄得本公司擁有人應佔未經審核溢利約29,300,000港元（截至二零一八年九月三十日止六個月：約16,700,000港元），較截至二零一八年九月三十日止六個月增加約75.4%。
- 截至二零一九年六月三十日止六個月之本公司未經審核每股盈利（基本）約2.61港仙（截至二零一八年九月三十日止六個月：約1.49港仙）。
- 董事會不建議就截至二零一九年六月三十日止六個月派付任何中期股息（截至二零一八年九月三十日止六個月：無）。

簡明綜合損益及其他全面收入表  
截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 千港元
收益	4	23,425	19,092
其他收入及收益	5	3,514	4,120
投資物業之公平值淨收益	11	27,300	17,000
僱員成本	6	(7,609)	(3,009)
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊		(979)	(421)
其他經營開支		(7,384)	(6,091)
經營溢利	6	38,267	30,691
收購聯營公司之負商譽所產生收益	12	10,693	–
分佔聯營公司業績	12	(7,231)	–
財務成本	7	(9,695)	(11,439)
除稅前溢利		32,034	19,252
稅項	8	(2,708)	(2,506)
期間溢利		29,326	16,746
其他全面(虧損)／收入，扣除稅項 其後可能重新分類至損益之項目： 換算海外業務產生之匯兌差額		(9,613)	88
期間其他全面(虧損)／收入，扣除稅項		(9,613)	88
期間全面收入總額		19,713	16,834
本公司擁有人應佔期間溢利		29,326	16,746
本公司擁有人應佔期間全面收入總額		19,713	16,834
每股盈利	10		
— 基本(港仙)		2.61	1.49
— 攤薄(港仙)		2.49	1.49

## 簡明綜合財務狀況表

		未經審核 二零一九年 六月三十日 千港元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,715	2,855
使用權資產		6,049	–
投資物業	11	1,974,000	1,946,700
於聯營公司之投資	12	241,907	–
應收聯營公司款項	12	55,146	–
按公平值計入損益之財務資產	13	65,025	–
遞延稅項資產		4,238	–
		<u>2,349,080</u>	<u>1,949,555</u>
<b>流動資產</b>			
可供銷售物業	14	735,731	–
貿易及其他應收賬款、按金 及預付款項	15	299,640	7,872
應收附屬公司前股東款項		9,973	–
衍生金融工具	16	2,177	728
可收回稅項		250	250
現金及銀行結餘		206,484	1,015,021
		<u>1,254,255</u>	<u>1,023,871</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款、按金 及應計開支	17	39,732	8,159
租賃負債		2,495	–
銀行及其他借貸	18	585,453	25,710
應付關連公司款項		21,019	–
應付稅項		3,526	1,417
		<u>652,225</u>	<u>35,286</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>602,030</u>	<u>988,585</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,951,110</u>	<u>2,938,140</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

	附註	未經審核 二零一九年 六月三十日 千港元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 千港元
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬款及按金	17	10,074	8,240
租賃負債		3,845	–
銀行及其他借貸	18	801,305	814,160
可換股票據	19	9,280	8,761
遞延稅項負債		10,585	10,671
		<u>835,089</u>	<u>841,832</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>2,116,021</b></u>	<u><b>2,096,308</b></u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	20	112,502	112,502
儲備		2,003,519	1,983,806
<b>權益總額</b>		<u><b>2,116,021</b></u>	<u><b>2,096,308</b></u>

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 1. 一般資料

本公司於一九九九年十二月十六日根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司從事投資控股業務，而本集團之主要業務為物業投資、物業發展和提供物業項目管理服務。

本公司之股份於聯交所上市。本公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

除非另有註明，截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表(「中期財務報表」)以港元列值。

### 2. 編製基準

#### 合規聲明

中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。中期財務報表應與本公司根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及聯交所之披露規定而編製之截至二零一八年十二月三十一日止九個月之綜合財務報表(「二零一八財務報表」)以及本公司於本中期內發表之任何公告一併閱讀。

編製符合香港會計準則第34號之中期財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策之應用及當年度至今之資產與負債、收入及開支之呈報金額。實際結果或會有別於該等估計。

中期財務報表乃根據與二零一八財務報表所採納之相同會計政策編製，惟下文附註3所述者除外。

### 3. 主要會計政策

#### (a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於中期內，本集團已採納所有於報告期內首次生效並與本集團有關之新訂及經修訂香港財務報告準則。下文已概述香港財務報告準則第16號「租賃」之影響。其他自二零一九年一月一日起生效之新訂或經修訂香港財務報告準則並無對本集團之會計政策造成重大影響。

本集團現正就採納該等已頒佈但尚未生效且本集團並無提早應用之新訂／經修訂香港財務報告準則之潛在影響進行評估。直至目前為止，董事得出之結論為應用該等新宣佈之準則不會對本集團之財務報表造成重大影響。

#### *應用香港財務報告準則第16號「租賃」對會計政策之影響及變動*

於本中期內，本集團已首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號以識別資產是否由客戶控制為基準來區分租賃與服務合約。除短期租賃及低值資產租賃外，就承租人會計處理方法而言，經營租賃及融資租賃的區分已被移除，並由另一種模式取代，該模式要求承租人確認所有租賃使用權資產及相應負債。

使用權資產初步按成本計量，並隨後以成本（惟若干例外情況除外）減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量而作出調整。租賃負債乃按租賃付款（非當日支付）的現值初步確認。其後，租賃負債經（其中包括）利息及租賃付款以及租賃修訂的影響所調整。就現金流量分類而言，本集團目前將其他經營租賃付款呈列為經營現金流量。根據香港財務報告準則第16號，與租賃負債有關之租賃付款將分配至本金及利息部分，而該等部分將分別呈列為融資及融資現金流量。

與承租人會計處理方法對比，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內出租人的會計要求，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

於二零一九年一月一日，本集團採納香港財務報告準則第16號之規定，並就先前已按香港會計準則第17號「租賃」分類為「經營租約」之租約確認租賃負債。該等負債乃按於二零一九年一月一日之承租人增量借貸利率貼現之餘下租賃付款額之現值計量。相關使用權資產按租賃負債在調整任何於二零一八年十二月三十一日之資產負債表所確認之已預付或已累計租賃付款額後之同等金額計量。此外，有關準則允許應用簡便實務之豁免，將餘下租期於二零一九年一月一日為少於12個月之經營租約視為短期租約。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，而初次應用該準則之累計影響於初次應用日期二零一九年一月一日確認。初次應用日期之差額於期初保留溢利中確認及並無重列比較資料。就香港會計準則第17號「租賃」項下之經營租約而言，採納香港財務報告準則第16號使資產增加約935,000港元及財務負債按同等金額增加，但對資產淨值或保留溢利並無影響。

**(b) 應用新訂會計政策**

*收購並不構成業務之附屬公司*

當本集團收購一組並不構成一項業務之資產及負債，本集團透過先將購買價按其各自之公平值分配至財務資產及財務負債，以識別及確認所收購之個別可識別資產及所承擔負債，而餘下之購買價結餘其後按於購買日期之相關公平值，分配至其他個別可識別資產及負債。有關交易並不產生商譽或議價購買收益。

*於聯營公司之投資*

聯營公司為本集團對其具有重大影響力之實體。重大影響力乃指參與被投資方之財務及經營政策決策，但非控制或共同控制該等政策之權力。

聯營公司之業績及資產與負債乃採用權益會計法計入綜合財務報表。為進行權益入賬所採用之聯營公司財務報表，乃採用與本集團在類似情況下就類似交易及事件所用者一致之會計政策編製。聯營公司之會計政策已作出適當調整，以符合本集團所用者。根據權益法，於聯營公司之投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，其後作出調整，以確認本集團分佔聯營公司之損益及其他全面收入。聯營公司資產淨值（損益及其他全面收入除外）之變動均不予入賬，除非有關變動導致本集團所持所有權權益出現變動。當本集團分佔一間聯營公司之虧損超出本集團於該聯營公司之權益（包括任何本質上構成本集團於該聯營公司投資淨額一部分之長期權益），本集團會終止確認其分佔之進一步虧損。本集團僅於招致法定及推定責任或代聯營公司作出付款時確認額外虧損。

自被投資方成為聯營公司當日起，於聯營公司之投資會採用權益法入賬。在收購於聯營公司之投資上，任何超出本集團分佔被投資方可識別資產及負債公平淨值之投資成本乃確認為商譽，並計入投資之賬面值內。倘本集團分佔之可識別資產及負債於重新評估後之公平淨值高於投資成本，所超出之金額將即時於投資獲收購之期間於損益確認。

本集團評估是否存在客觀證據證明於聯營公司之權益可能已減值。倘存在客觀證據，該項投資(包括商譽)之全部賬面值會根據香港會計準則第36號作為單一資產進行減值測試，方法是將其可收回金額(使用價值與公平值減出售成本兩者之較高者)與其賬面值作比較。任何已確認之減值虧損構成該項投資之賬面值一部分。有關減值虧損之任何撥回乃根據香港會計準則第36號予以確認，惟以該項投資之可收回金額其後增加為限。

當集團實體與本集團之聯營公司進行交易時，與該聯營公司交易所產生之損益僅在該聯營公司之權益與本集團無關的情況下，方會在本集團之綜合財務報表確認。

#### *可供銷售物業*

已竣工物業及在建物業乃按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本包括土地成本、發展開支、按照本集團會計政策撥充資本之借貸成本，以及其他應佔開支。可變現淨值指可供銷售物業之估計售價，減全部估計竣工成本及進行銷售所需之費用。在建物業於竣工時轉撥至持作出售之已竣工物業。當用途出現改變，換言之開始改為業主自用，可供銷售之在建物業會轉撥至物業、廠房及設備，而當中賬面值會結轉並轉撥至物業、廠房及設備作為成本。

#### *借貸成本*

與收購、建築或生產合資格資產(即需長時間準備以達致其擬定用途或可供出售之資產)直接相關之借貸成本將計入該等資產之成本中，直至有關資產大致可供用作擬定用途或出售為止。從符合資本化條件之借貸成本中扣除待支付合格資產前之特定借貸之臨時投資所賺取之投資收入。所有其他借貸成本均於其產生期間於損益內確認。



#### 4. 收益及分部資料

分部之劃分乃基於管理層用以作出決策並由董事會(作為主要經營決策者)定期審閱,以達致分配資源予各分部及評估其表現之目的而使用之本集團經營資料。本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分部」之經營及可報告分部如下:

- (i) 物業投資—租賃位於香港之投資物業
- (ii) 物業項目管理服務—於中華人民共和國(「中國」)提供物業項目管理服務
- (iii) 於中國進行物業發展

由於物業項目管理服務分部及物業發展分部於截至二零一八年九月三十日止六個月並無產生任何收益及開支,故概無就提供物業項目管理服務及物業發展呈列任何分部收益及業績。

#### 分部收益及業績

以下是按可報告分部劃分之本集團收益及業績(包括分佔聯營公司業績)之分析:

截至二零一九年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業投資 千港元	物業項目 管理服務 千港元	物業發展 千港元	總計 千港元
其他收益來源				
—租金收入	19,616	—	—	19,616
來自客戶合約之收益				
—隨時間確認	—	3,809	—	3,809
分部收益	19,616	3,809	—	23,425
分部業績	18,040	1,731	1,262	21,033
其他收入及收益				3,514
企業及其他未分配開支				(10,118)
投資物業之公平值淨收益				27,300
財務成本				(9,695)
除稅前溢利				32,034

分部業績指在未分配企業及其他未分配開支、其他收入及收益、投資物業之公平值淨收益及財務成本下，各分部所錄得之業績。此為就資源分配及表現評估向主要營運決策者呈報之計量基準。

上文所報之收益為來自外部客戶之收益。於報告期間概無分部間銷售。

#### 分部資產及負債

以下是按可報告經營分部劃分之本集團資產及負債之分析：

於二零一九年六月三十日(未經審核)

	物業投資 千港元	物業項目 管理服務 千港元	物業發展 千港元	總計 千港元
分部資產 未分配	1,979,074	2,726	1,340,297	3,322,097 <u>281,238</u>
綜合總資產				<u><u>3,603,335</u></u>
分部負債 未分配	28,424	504	541,026	569,954 <u>917,360</u>
綜合總負債				<u><u>1,487,314</u></u>

於二零一八年十二月三十一日(經審核)

	物業投資 千港元	物業項目 管理服務 千港元	物業發展 千港元	總計 千港元
分部資產 未分配	1,977,990	12,977	–	1,990,967 <u>982,459</u>
綜合總資產				<u><u>2,973,426</u></u>
分部負債 未分配	865,337	797	–	866,134 <u>10,984</u>
綜合總負債				<u><u>877,118</u></u>

為方便監察分部表現及於各分部間調配資源：

- 除若干物業、廠房及設備，使用權資產，若干其他應收賬款、按金及預付款項，按公平值計入損益之財務資產，衍生金融工具以及現金及銀行結餘外，所有資產均分配至經營分部。
- 除若干其他應付賬款及應計開支，租賃負債，若干應付稅項，可換股票據及其應付利息，若干遞延稅項負債，銀行借貸以及應付關連公司款項外，所有負債均分配至經營分部。

## 5. 其他收入及收益

	未經審核	
	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 千港元
銀行利息收入	1,614	1,662
可換股票據之贖回權衍生工具部分之 公平值變動 (附註19)	1,449	1,518
按公平值計入損益之財務資產之公平值變動	231	-
匯兌收益淨額	-	940
雜項收入	220	-
	<u>3,514</u>	<u>4,120</u>

## 6. 經營溢利

	未經審核	
	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 千港元
經營溢利已扣除／(計入)下列各項：		
董事酬金	999	540
其他僱員成本	6,610	2,469
僱員成本總額	<u>7,609</u>	<u>3,009</u>
投資物業之總租金收入	(19,616)	(19,092)
減：期內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	1,576	1,771
	<u>(18,040)</u>	<u>(17,321)</u>

## 7. 財務成本

	未經審核	
	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 千港元
銀行及其他借貸利息	26,289	9,916
可換股票據之實際利息開支 (附註19)	611	566
租賃負債利息	47	—
其他財務成本	—	957
	<hr/>	<hr/>
財務成本總額	26,947	11,439
減：資本化金額	(17,252)	—
	<hr/>	<hr/>
	<b>9,695</b>	<b>11,439</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 8. 稅項

	未經審核	
	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 千港元
即期稅項		
香港利得稅		
— 期間撥備	2,699	2,286
— 往年撥備不足	—	2
	<hr/>	<hr/>
	2,699	2,288
中國		
— 企業所得稅	95	—
	<hr/>	<hr/>
	2,794	2,288
遞延稅項		
— 於簡明綜合損益及其他全面收入表 (計入) / 扣除	(86)	218
	<hr/>	<hr/>
	<b>2,708</b>	<b>2,506</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於兩個期間之香港利得稅乃按本集團香港業務之估計應課稅溢利以稅率16.5%作出撥備。

根據中國企業所得稅法律（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，本集團之中國附屬公司須按稅率25%繳交中國企業所得稅。

## 9. 中期股息

董事不建議就截至二零一九年六月三十日止六個月派付任何中期股息（截至二零一八年九月三十日止六個月：無）。

## 10. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	未經審核	
	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 千港元
<b>盈利</b>		
用作計算每股基本盈利之盈利	29,326	16,746
普通股潛在攤薄之影響		
可換股票據之實際利息開支，扣除稅項	525	—
可換股票據之贖回權衍生工具部分之公平值收益	(1,449)	—
	<u>28,402</u>	<u>16,746</u>
用作計算每股攤薄盈利之盈利	<u>28,402</u>	<u>16,746</u>
	未經審核	
	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月
<b>股份數目</b>		
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,125,027,072	1,125,027,072
普通股潛在攤薄之影響：		
可換股票據	13,715,710	—
	<u>1,138,742,782</u>	<u>1,125,027,072</u>
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,138,742,782</u>	<u>1,125,027,072</u>

截至二零一九年六月三十日止六個月及二零一八年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃透過就假設所有潛在攤薄普通股已獲兌換而對發行在外普通股之加權平均數作出調整而計算。

截至二零一八年九月三十日止六個月，本公司之尚未行使可換股票據並無計入每股攤薄盈利之計算中，原因是此舉將產生反攤薄效應。

## 11. 投資物業

位於香港之  
已落成  
投資物業  
千港元

### 公平值：

於二零一八年十二月三十一日(經審核)

及二零一九年一月一日(未經審核)

1,946,700

於綜合損益及其他全面收入表確認之公平值淨收益

27,300

於二零一九年六月三十日(未經審核)

**1,974,000**

於二零一九年六月三十日，本集團投資物業之公平值按經由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師萊坊測計師行有限公司(二零一八年十二月三十一日：世邦魏理仕有限公司)所進行之估值為基礎而釐定。

萊坊測計師行有限公司之負責估值師為香港測量師學會會員，其具備合適資格及對相關位置之物業有近期估值經驗。公平值乃根據(i)銷售比較法(涉及對該物業鄰近地區之可資比較物業之銷售交易進行分析)；及(ii)收入資本化法(涉及估計該物業之租金收入及按適當利率將全數款項資本化以得出資本價值)釐定。

於本中期內並無改變估值方法。

於二零一九年六月三十日，賬面總值1,974,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,655,000,000港元)之投資物業已予抵押，以作為本集團取得銀行及其他借貸之擔保。

## 12. 於聯營公司之投資／應收聯營公司款項

於二零一九年二月四日，本公司之間接全資附屬公司Agile Scene Limited (「Agile Scene」) 與 Sanshenghongye (BVI) Holdings Limited (三盛宏業(英屬維爾京群島)控股有限公司\*) (「三盛(英屬維爾京群島)」) 訂立買賣協議，據此，Agile Scene同意購買，而三盛(英屬維爾京群島)亦同意出售頤泰國際(英屬維爾京群島)控股有限公司(「頤泰」)之49%股權，現金代價為約人民幣255,600,000元(相當於約299,000,000港元)。頤泰為一間投資控股公司，其間接持有金華銘瑞房地產開發有限公司(「金華銘瑞」)(為一間於中國浙江省金華市從物業發展業務之公司)之99%實益股權。有關收購已於二零一九年四月二日完成。

於聯營公司之投資乃採用權益法於綜合財務報表入賬。

	未經審核 二零一九年 六月三十日 千港元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 千港元
於聯營公司之投資成本，非上市	246,224	—
收購聯營公司之負商譽所產生收益	10,693	—
分佔收購後業績及其他全面收入	(7,231)	—
匯兌調整	(7,779)	—
	<u>241,907</u>	<u>—</u>
應收聯營公司款項(附註)	<u>55,146</u>	<u>—</u>

附註：

誠如本公司日期為二零一九年三月八日之通函所披露，有關款項為根據買賣協議二轉讓予本集團之本金額人民幣48,510,000元之貸款。其為無抵押、不計息，並須(i)應要求於取得由中國地方城市建議局向金華銘瑞發出之竣工驗收備案表後，及(ii)在任何情況下，於派發金華銘瑞之股息前償還。



於二零一九年六月三十日，本集團於下列聯營公司中擁有權益：

名稱	註冊 成立國家	主要 經營地點	所持 股份類別	本集團所持		主要業務
				已發行股本面值之比例 二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日	
頤泰國際(英屬維爾京群島) 控股有限公司	英屬維爾京 群島	中國	普通股	49%	-	投資控股

### 13. 按公平值計入損益之財務資產

	未經審核 二零一九年 六月三十日 千港元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 千港元
非上市基金投資(附註a)	55,930	-
非上市股本投資(附註b)	9,095	-
	<b>65,025</b>	<b>-</b>

附註：

- (a) 於中期內，舟山銘泰物業管理有限公司(「舟山銘泰」)，為本集團之間接全資附屬公司與一間於中國成立及獨立於本公司之私募基金管理公司訂立協議，據此，舟山銘泰委託該私募基金管理公司負責進行有關房地產業相關財務資產之投資，包括但不限於(i)債券；(ii)基金；(iii)房地產投資信託及(iv)物業，投資額為人民幣49,000,000元(相當於約55,703,000港元)。投資期預計將不多於付款日起計24個月。
- (b) 於中期內，舟山銘泰就以總額人民幣42,500,000元(相當於約48,314,000港元)認購(以有限合夥人身份)一間獨立於本公司之投資實體的註冊資本訂立有限合夥協議。有關投資之出資時限為二零二零年一月一日或之前。該投資實體主要從事投資管理及股本管理。舟山銘泰為該投資實體之有限合夥人，對該投資實體之營運及融資決策並無控制權或重大影響力。於二零一九年六月三十日，本集團已投資了人民幣8,000,000元(相當於約9,095,000港元)於該投資實體，而未作出之出資承擔額為人民幣34,500,000元(相當於約39,219,000港元)。

#### 14. 可供銷售物業

	未經審核 二零一九年 六月三十日 千港元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 千港元
發展中物業	711,378	—
已竣工物業 (附註)	24,353	—
	<u>735,731</u>	<u>—</u>

附註：

於二零一九年六月三十日，若干已竣工物業總值約人民幣18,910,000元(相當於約21,497,000港元)已抵押予中國一間金融機構，作為獨立第三方借貸之抵押品。

#### 15. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

	附註	未經審核 二零一九年 六月三十日 千港元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 千港元
應收租金	(i)	2,131	1,784
應收物業項目管理服務賬款	(ii)	2,544	3,957
		<u>4,675</u>	<u>5,741</u>
預付建築成本		202,200	—
融資安排之保證金	(iii)	5,097	—
收購土地之已付按金		83,555	—
其他應收賬款、按金及預付款項		4,113	2,131
		<u>299,640</u>	<u>7,872</u>

- (i) 有關款項為租賃投資物業之應收租金。

本集團設有既定及有限制信貸政策以評估各交易對手或租戶之信貸質素。本集團亦密切監察收款情況，以將與該等應收租金有關之任何信貸風險減至最低。租金由租戶預先繳付。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日並無就呆壞賬作出撥備。

本集團應收租金之賬齡分析如下：

	未經審核 二零一九年 六月三十日 千港元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 千港元
應收實際租金(0日)	1,684	1,690
最多30日	92	94
31至60日	160	—
61至90日	195	—
	<u>2,131</u>	<u>1,784</u>

- (ii) 物業項目管理服務費須於每個季度結束時起計12日內支付。於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日並無就呆壞賬作出撥備。本集團應收物業項目管理服務賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	未經審核 二零一九年 六月三十日 千港元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 千港元
0至30日	<u>2,544</u>	<u>3,957</u>

- (iii) 有關款項乃為取得給予本集團附屬公司之貸款而存入一間金融機構作為保證金。相關保證金將於相關貸款最後一次還款時退還。

## 16. 衍生金融工具

	未經審核 二零一九年 六月三十日 千港元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 千港元
流動資產：		
可換股票據之贖回權衍生工具部分 (附註19)	<u>2,177</u>	<u>728</u>

於二零一九年六月三十日，尚未償還本金額為11,000,000港元的可換股票據之贖回權衍生工具部分之公平值由中和邦盟評估有限公司評估。計算公平值所用之主要輸入數據於中期財務報表附註19披露。

## 17. 貿易及其他應付賬款、按金及應計開支

	未經審核 二零一九年 六月三十日 千港元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 千港元
貿易應付賬款	2,030	-
已收租務按金	12,754	11,505
其他應付賬款及應計費用	<u>34,085</u>	<u>3,948</u>
	<b>48,869</b>	15,453
已收預付租金	<u>937</u>	<u>946</u>
	<b>49,806</b>	16,399
減：其他應付賬款及按金之非即期部分	<u>(10,074)</u>	<u>(8,240)</u>
即期部分	<u><b>39,732</b></u>	<u><b>8,159</b></u>

貿易應付賬款包括建築成本及其他項目相關開支，其將按本集團所計量之項目進度而支付。貿易應付賬款之平均信貸期為30日。

貿易應付賬款於中期結束時按發票日期之賬齡分析如下：

	未經審核 二零一九年 六月三十日 千港元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 千港元
0至30日	455	-
31至90日	368	-
91至180日	898	-
181至365日	309	-
	<u>2,030</u>	<u>-</u>

#### 18. 銀行及其他借貸

	未經審核 二零一九年 六月三十日 千港元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款(有抵押)	827,015	839,870
其他貸款(有抵押)	559,743	-
	<u>1,386,758</u>	<u>839,870</u>
減：即期部分	(585,453)	(25,710)
非即期部分	<u>801,305</u>	<u>814,160</u>

上述銀行及其他借貸賬面值須於下列期間償還：

	未經審核 二零一九年 六月三十日 千港元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 千港元
應要求或一年內	585,453	25,710
為期超過一年但不超過兩年	25,710	25,710
為期超過兩年但不超過五年	775,595	788,450
	<u>1,386,758</u>	<u>839,870</u>
減：列於流動負債項下之一年內到期款項	(585,453)	(25,710)
列於非流動負債項下之款項	<u>801,305</u>	<u>814,160</u>

銀行及其他借貸以本集團之資產作為抵押，有關資產載於本中期業績公告第36頁管理層討論及分析項下「集團資產抵押」一段。

## 19. 可換股票據

本公司於二零一五年十二月七日（「發行日期」）發行總額125,000,000港元之1.68%可換股票據，並按獨立財務估值師中和邦盟評估有限公司評估之估值確認其賬面值為公平值。可換股票據賦予持有人權利於發行日期至其以下結算日期（「到期日」）任何時間將可換股票據轉換為本公司普通股：(i)發行日期滿五週年當日或(ii)倘該日並非營業日，則為緊隨發行日期滿五週年當日後之首個營業日，換股價為每份可換股票據每股0.934港元。自二零一七年八月二十四日（即緊隨釐定收取截至二零一七年三月三十一日止年度之末期股息權利之記錄日期後之日期）起，根據可換股票據之條款及條件，可換股票據之換股價調整至每股0.802港元。倘票據尚未獲轉換，則本公司將於到期日按以下金額之總和贖回：(i)其於到期日之尚未償還本金額；及(ii)直至到期日（包括該日）止所有累計利息。本公司將於到期日支付1.68%利息。

本公司有權於發行日期起計一個月或之後任何時間贖回票據持有人所持之全部或部分可換股票據（倘贖回部分，則所贖回可換股票據之本金總額須最少為3,000,000港元或以上），金額相等於下列金額之總和：(a)由該票據持有人所持有之須予贖回之可換股票據本金總額（「贖回本金」）；及(b)直至贖回當日（包括該日）止所有累計利息，而贖回方式為透過於提早贖回日期前不少於五個營業日，向該票據持有人發出列明贖回本金、本公司贖回金額及提早贖回日期之贖回通知。

可換股票據包含三個部分：負債部分、權益部分及贖回權衍生工具（歸類為衍生財務資產部分）。權益部分乃於「可換股票據權益儲備」項下權益中呈列。負債部分之實際利率為每年13.73%。贖回權衍生工具則按公平值計量，其公平值變動於損益中確認。

計算可換股票據贖回權衍生工具部分之公平值所使用之主要輸入數據如下：

	未經審核 二零一九年 六月三十日 千港元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 千港元
無風險利率	1.61%	1.82%
預計年期	1.44年	1.94年
預期波幅	78.86%	56.38%
預期股息收益率	7.47%	7.97%

截至二零一九年六月三十日止六個月，可換股票據之權益部分、負債部分及贖回權衍生工具之變動載列如下：

	未經審核			總計 千港元
	負債部分 千港元	權益部分 千港元	贖回權衍生 工具部分 千港元	
於二零一九年一月一日	8,761	5,619	(728)	13,652
扣除實際利息(附註7)	611	-	-	611
應付利息	(92)	-	-	(92)
可換股票據之贖回權衍生工具部分 之公平值變動(附註5)	-	-	(1,449)	(1,449)
於二零一九年六月三十日	<b>9,280</b>	<b>5,619</b>	<b>(2,177)</b>	<b>12,722</b>

於二零一九年六月三十日，可換股票據之尚未償還本金額為11,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：11,000,000港元)。

## 20. 股本

	未經審核 於二零一九年 六月三十日		經審核 於二零一八年 十二月三十一日	
	股份數目 千股	金額 千港元	股份數目 千股	金額 千港元
法定： 每股面值0.10港元之普通股	<b>2,000,000</b>	<b>200,000</b>	2,000,000	200,000
已發行及繳足： 每股面值0.10港元之普通股 於二零一八年四月一日、 二零一八年十二月三十一日、 二零一九年一月一日 及二零一九年六月三十日	<b>1,125,027</b>	<b>112,502</b>	1,125,027	112,502

## 管理層討論及分析

### 概覽

本集團主要從事物業投資、物業發展及提供物業項目管理服務。於中期內，在上海三盛宏業投資(集團)有限責任公司(「上海三盛」)(自二零一七年十二月成為本公司之控股股東)之支持下，本集團拓展／進軍至中國之物業發展業務，並在中國多個重要城市投資三項物業發展項目，包括杭州、鎮江及金華。

鑒於中國經濟在去槓桿化、供給側改革及中美貿易糾紛之形勢下，於二零一九年第一季度中國之國內生產總值取得6.4%之穩定增長，我們對中國物業市場前景，尤其是長江三角洲經濟區之前景感到樂觀，並會繼續從董事會認為具良好發展潛力之物業投資、管理及發展業務中物色投資機遇，為本公司及本公司股東(「股東」)創造價值。

### 物業租賃業務

於中期內，人民幣貶值以及中國與美國之間的貿易糾紛持續，壓抑中國旅客消費，使香港零售市場繼續面對強大阻力。儘管於二零一九年首六個月面對零售低迷之威脅，惟本集團之香港零售投資物業組合之表現持續穩定，其錄得高出租率及租金收益輕微上升。本集團之投資物業座落於銅鑼灣黃金購物地段，而本集團亦持續優化其行業多元的租戶組合(主要包括飲食、美容、保健及醫療等，其表現勝過整體零售業)。於中期內，物業組合引入了若干新租戶(包括著名雜貨店品牌租戶—「優品360°」)以擴大本集團之商業範圍及從而維持本集團之核心收益及盈利基礎。本集團一直協助其租戶在充滿挑戰的營商環境中提升競爭力，並藉此與租戶保持良好關係。



於二零一九年六月三十日，本集團之投資物業組合之租用率達到96.8%。本集團投資物業於二零一九年六月三十日之估值為1,974,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,946,700,000港元)，相當於資本升值1.4%。渣甸中心依然是本集團之核心及穩定收入來源，其帶來之收益佔本集團中期總收益約62.0%。

於本中期內，本集團投資物業所帶來之租金收入約19,600,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：約19,100,000港元)。

下表概述本集團之香港投資物業組合於中期之估值及收益貢獻。

	投資物業 於二零一九年 六月三十日 之估值 千港元	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月之 未經審核收益 千港元	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月之 未經審核收益 千港元	變動 增加／(減少)
<b>銅鑼灣</b>				
—渣甸街50號渣甸中心 <sup>(1)</sup>	1,520,000	14,519	14,746	(1.5%)
—渣甸街38號地下及閣樓 <sup>(2)</sup>	105,000	1,265	1,289	(1.9%)
—渣甸街38及40號1樓 <sup>(2)</sup>	15,000	227	170	33.5%
—渣甸街41號地下連閣樓 <sup>(2)</sup>	139,000	1,428	1,343	6.3%
—渣甸街57號地下 <sup>(2)</sup>	142,000	1,603	1,544	3.8%
<b>半山</b>				
—堅道119、121及125號 金堅大廈地下1號舖 <sup>(2)</sup>	53,000	574	—	不適用
<b>合計</b>	<b>1,974,000</b>	<b>19,616</b>	<b>19,092</b>	<b>2.7%</b>

(1) 銀座式商廈

(2) 街舖

中期投資物業之未變現公平值收益約27,300,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：約17,000,000港元)。估值增加主要是由於(i)本集團投資物業位於優質地段(大部分位於銅鑼灣中心地帶)；及(ii)物業內之本集團主要租戶所帶來之租金流穩定，且租戶組合穩固及健全。

### 物業項目管理服務業務

誠如本公司日期為二零一八年八月二十一日之公告及本公司日期為二零一八年九月十三日之通函所披露，本集團藉訂立項目管理主協議(定義見本公司日期為二零一八年九月十三日之通函)而於二零一八年第四季度開展物業項目管理業務。根據項目管理主協議(「管理協議」)，佛山銘舟工程管理諮詢有限公司(「銘舟諮詢」)(本公司之間接全資附屬公司)訂立了四份獨立項目管理協議，以就上海三盛及其附屬公司於中國持有及開發之房地產項目提供項目管理服務，並按各自實際產生之建築成本每季收取2%之固定收費率(經參考中國財政部所規定之法定最高收費率而評定)作為諮詢服務費。管理協議構成持續關連交易，因此，將予收取之諮詢服務費受本公司獨立股東於二零一八年十月十一日舉行之股東特別大會上所批准之截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之年度上限所限。

於二零一八年八月，銘舟諮詢聘請一隊具相關資格及專業知識之專業物業發展團隊，並於中國廣州開設辦事處。董事會認為，本公司進軍中國房地產項目管理業務之策略前景良好，而掌握箇中機遇將能令本集團實現更佳之增長潛力及擴大其收益來源。本集團致力把自身定位於在項目管理治理中之各個領域(包括規劃與發展、建築設計、成本估算、施工檢查和竣工驗收以及交付管理)提供優質專業意見。於中期內，本集團就提供物業項目管理服務錄得收入約為3,800,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：無)，並無超出所批准之截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度上限19,188,000港元或人民幣16,685,000元範圍。

於中期內，銘舟諮詢從事向位於中國佛山、鶴山及惠州之四項住宅發展項目提供物業項目管理服務，其整體規劃總樓面面積約為1,164,000平方米。該等項目乃基於其在粵港澳大灣區之戰略位置，且與香港之交通來往較方便而被選中。

所管理項目	規劃總樓面 面積 (約平方米)	於本中期內 確認之 服務收入 千港元	位置
廣樂頤景園	128,810	1,499	佛山
萊福花園	413,400	997	佛山
頤景名苑	320,200	995	鶴山
藍山頤景園	301,400	318	惠州
總計	<u>1,163,810</u>	<u>3,809</u>	

#### 物業發展業務

於二零一九年上半年，本集團完成並獲獨立股東(定義見本公司日期為二零一九年一月十日及二零一九年三月八日之通函)批准下列收購：

##### 鎮江收購事項－南山淺水灣

誠如本公司日期為二零一八年十二月九日之公告及日期為二零一九年一月十日之通函(「通函一」)所披露，本集團與三盛(英屬維爾京群島)訂立協議(「買賣協議一」)以收購德領有限公司(「德領」)之全部已發行股本，代價約為人民幣194,900,000元(「代價一」)(「鎮江收購事項」)。德領於中國江蘇省鎮江市間接持有三幅土地。買賣協議一已於二零一九年一月舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。有關收購於二零一九年三月一日落實完成(「第一次完成」)，而德領亦成為本集團之全資附屬公司(須受限於三盛(英屬維爾京群島)根據買賣協議一向本集團授出之認沽期權，有關認沽期權可於第一次完成之日起至二零二二年八月三十一日止期間內行使，其容許本集團要求三盛(英屬維爾京群島)收購德領之全部已發行股份以及德領及／或德領之任何附屬公司結欠本集團之任何未償還貸款(「認沽期權一」))。

該幅土地所在城市為長江三角洲內其中一個中心城市，位置便利，可輕易到達南京及上海等主要城市。該幅土地位於鎮江市之高尚住宅區，毗鄰多個公共資源設施，如學術機構、市政府辦事處、生態公園、購物商場及醫院等。其計劃發展成商住混合式發展項目（即南山淺水灣第二期），當中整體規劃總樓面面積約160,000平方米，包括住宅面積約151,400平方米、商業面積約3,900平方米及教育區面積約2,400平方米。本集團擬劃定將所有住宅及商業單位出售。南山淺水灣項目之發展計劃將繼承上海三盛市場定位的成功，通過以東方傳統美學設計為主題的「頤景園」品牌建立品牌認同（有關品牌榮獲「中國房地產園林地產專業領先品牌」）。南山淺水灣第二期由22棟別墅、13座高層住宅大廈以及零售及配套設施空間（如幼稚園）組成。

於二零一九年四月，本集團就南山淺水灣第二期獲發開展相關建築工程之許可證，而有關項目計劃分三個階段發展及預售：

階段	住宅	總樓面面積(平方米)			總計	估計/實際	估計	估計
		零售	停車場	配套空間		動工日期	竣工日期	預售日期
第1階段	61,105	-	-	-	61,105	二零一九年三月	二零二一年十二月	二零一九年八月
第2階段	42,402	-	-	-	42,402	二零二零年一月	二零二二年六月	二零二零年四月
第3階段	47,895	1,866	2,036	2,400	54,197	二零二零年五月	二零二二年八月	二零二一年一月
總計	<u>151,402</u>	<u>1,866</u>	<u>2,036</u>	<u>2,400</u>	<u>157,704</u>			

本集團已取得預售許可證並於二零一九年成立銷售推廣中心以進行預售活動。第一批預售於二零一九年八月中旬展開。

在融資方面，南山淺水灣第二期已成功從上海愛建信托有限責任公司（「上海愛建」）取得自籌建築貸款，並已提取當中人民幣200,000,000元以取得足夠財務資源滿足上述施工之資金需求。

於二零一九年六月三十日，本集團確認了可供銷售物業－南山淺水灣第一期之8套已落成住宅物業。由於本集團無意收購該等物業，且8套物業中有6套已質押予中國一間金融機構，以作為授予兩名個人（彼等為南山淺水灣前擁有人之關連方）之已違約貸款之抵押，故在釐定代價一時並未計入該8套物業。因此，本集團就該等物業作出了撥備，因為買賣協議一之其中一項條款訂明於收購完成後，該等物業之銷售工作將由三盛（英屬維爾京群島）負責。

誠如通函一所披露，認沽期權一為本集團提供彈性，讓其於預定發展階段期間售回其於南山淺水灣之權益予三盛（英屬維爾京群島）。倘若德領及其附屬公司（「德領集團」）之經調整資產淨值在(i)參考南山淺水灣第二期於二零一九年六月三十日之市值而對德領集團於二零一九年六月三十日之未經審核綜合資產淨值作出估值盈餘調整後所得；並(ii)加回任何未資本化融資成本及稅項後，其總和乃低於代價一，則認沽期權一將可予行使。

南山淺水灣第二期於二零一九年六月三十日之市值（經獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」）評值後）約為人民幣730,000,000元，其由此造成德領集團於二零一九年六月三十日之經調整資產淨值為人民幣311,986,000元並高於代價一之效果。因此，認沽期權一於二零一九年六月三十日為不可行使。

董事對鎮江市物業市場之前景感到樂觀，並預期鎮江收購事項可為本集團及股東整體帶來理想回報。

### **金華收購事項－金義頤景園之48.51%實際權益**

誠如本公司日期為二零一九年二月四日及二零一九年三月七日之公告及本公司日期為二零一九年三月八日之通函（「通函二」）所披露，本集團與作為出售方之三盛（英屬維爾京群島）訂立協議及補充契據（「買賣協議二」），據此，本集團收購(i)頤泰之49%已發行股本，其中頤泰持有一間項目公司之99%間接實益股權，而該項目公司於中國浙江省金華市持有一幅土地；及(ii)頤泰之附屬公司結欠三盛（英屬維爾京群島）之關連人士其本金額為人民幣48,510,000元之貸款，總代價約為人民幣255,600,000元（「代價二」）（「金華收購事項」）。買賣協議二已於二零一九年三月舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。有關收購於二零一九年四月二日落實完成（「第二次完成」），而頤泰亦已成為本集團之聯營公司（須受限於三盛（英屬維爾京群島）根據買賣協議二向本集團授出之認沽期權，有關認沽期權可於第二次完成之日起至二零二零年八月三十一日止期間內行使（「第二次行使期間」），從而讓本集團能要求三盛（英屬維爾京群島）收購頤泰以及頤泰及／或頤泰之任何附屬公司結欠本集團之任何未償還貸款（「認沽期權二」）。

該幅土地正以「頤景園」品牌分兩階段發展為商住混合式發展項目，當中整體總樓面面積約為337,530平方米，包括住宅面積約195,100平方米、商業面積約50,200平方米及地庫(包括停車位)約88,600平方米。項目第一期(包括11座總面積約111,500平方米之住宅大廈、總面積約50,200平方米之兩座辦公室大樓及零售商店以及1,200個停車位)已於二零一八年四月動工發展，並預期於二零二零年年底前落成。項目第二期已於二零一八年年中動工發展，並預期於二零二一年年初前落成。項目第一期已於二零一八年七月推出作預售。有關之合約銷售額將於二零二零年當項目第一期發展完成後，由頤泰確認為收益。項目第二期已於二零一九年第一季度推出作預售，而當第二期之發展於二零二一年年初完成，預期頤泰將可確認更多收益。

考慮到(i)項目具備必要的資本及資金，並已進展至較成熟之發展階段；(ii)項目第一期已於二零一八年七月推出；及(iii)已就項目第二期取得相關之預售批文，董事認為，金華收購事項提供了一個以相對較低之風險以及於短時間內賺取理想回報之良機，填補了本集團在變現其於鎮江收購事項之投資回報前之收益空缺，且對本集團之整體業務策略及計劃具有補足作用。此外，董事認為以非控股股東之被動身份參與有關項目，使本集團毋須投資大量資源於項目管理及營運上，乃符合本集團之最佳利益。因此，基於本集團對頤泰並無重大控制權，頤泰將入賬為本集團之聯營公司。本集團於二零一九年四月二日與申煒國際控股有限公司(為持有頤泰51%股權之股東)訂立股東協議，據此納入若干條款以保障本集團之利益。該等條款包括：(i)董事會之組成及董事會決議案；(ii)提供資金；(iii)給予股東或其關連人士墊款，其須按相當於中國人民銀行一年期借貸利率之利率計息；及(iv)溢利分派。

誠如通函二所披露，認沽期權二為本集團提供彈性，讓其於第二次行使期間售回其於金義頤景園之48.51%應佔權益予三盛（英屬維爾京群島）。認沽期權二將於基準值（其釐定基礎於通函二披露）低於代價二時變得可予行使。

由於金義頤景園於二零一九年六月三十日之市值（經獨立估值師仲量聯行評值後）約為人民幣1,806,000,000元，其高於該項目之賬面值，並由此造成基準值約為人民幣332,269,000元並高於代價二之效果，因此，認沽期權二於二零一九年六月三十日為不可行使。

### **收購杭州市一幅土地**

誠如本公司日期為二零一九年六月二十四日及二零一九年七月八日之公告以及本公司日期為二零一九年七月十二日之通函所披露，本集團就以現金代價約人民幣347,600,000元收購一幅位於中國浙江省杭州市臨安區之土地（「臨安土地」）與杭州市規劃和自然資源局臨安分局（「臨安資源局」）訂立出讓協議。有關收購須不遲於二零二零年七月七日前完成。於二零一九年六月三十日，本集團已就有關收購支付按金人民幣73,500,000元（相當於約83,555,000港元）。

本集團初步計劃於臨安土地發展住宅單位，對象為當地居民。有關發展項目可包括以輕奢概念建成之高層住宅大廈及低層大廈。考慮到臨安土地之優越位置及發展潛力，董事相信，有關收購符合本集團之策略並能讓本集團進一步拓展其物業發展業務。

## 展望

展望二零一九年下半年，環球市場預期將受不明朗因素影響而持續黯淡，譬如股票市場波動、人民幣弱勢，以及中美貿易摩擦。本集團清楚明白其面前的挑戰，並會密切留意環球市場動向。儘管如此，市場預期中國於二零一九年之國內生產總值增長將為6%至6.5%。預料中國政府將繼續大力推行「穩中求進」政策，以確保穩定增長。

本集團對二零一九年中國及香港經濟發展及其自身業務發展維持樂觀。預期廣深港高速鐵路將帶來更多旅客，此將有助本集團之物業租賃業務實現可持續增長，而政府宣佈的大灣區發展規劃綱要亦將提振香港經濟增長潛力及吸引更多來自鄰近城市之旅客來港。關於本集團於中國之物業發展及物業項目管理服務業務，預期中國政府將保持其房地產市場規管政策之穩定性，繼續加快建立穩健及長遠的房地產市場機制。預期中國房地產市場可進一步受益於針對房地產板塊之利好政策，尤其是許多城市之首次置業買家將可受惠。

展望將來，本集團將持續評估不同物業項目之投資機遇，務求完善本集團之物業項目組合、加強投資物業組合及爭取最大回報。本集團之首要工作重點是於大灣區及長三角區域發掘有關收購、公開投標或與其他方合作之物業投資機遇。

## 財務回顧

本集團之中期未經審核收益約23,400,000港元，較截至二零一八年九月三十日止六個月約19,100,000港元增加約22.5%。其收益來自(i)投資物業之租金收入；及(ii)物業項目管理服務。收益上升主要歸因於在中國提供物業項目管理服務之新分部所帶來之收益。

中期之其他收入及收益減少約600,000港元至約3,500,000港元（截至二零一八年九月三十日止六個月：約4,100,000港元）。減少主要是由於匯兌收益減少。



僱員成本包括薪金、董事袍金及退休福利成本。中期僱員成本約為7,600,000港元，較截至二零一八年九月三十日止六個月期間約3,000,000港元增加約153.3%。增加主要可歸因於(i)本集團於二零一九年三月一日收購德領集團以作為本集團首次涉足物業發展分部之跳板，此舉導致本集團僱員人數增加；及(ii)一名執行董事之酬金增加。

其他經營開支主要按性質分類如下：

	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 千港元
投資物業經營成本	1,576	1,771
專業費用	2,220	2,386
一般行政開支	2,471	1,934
匯兌虧損淨額	1,117	-
總計	<u>7,384</u>	<u>6,091</u>

投資物業經營成本主要包括維修及保養成本、新租約所產生的佣金及物業相關法定費用。有關成本減少主要是由於新租戶之佣金開支於中期減少。

中期產生之專業費用主要包括新籌措之其他借貸所產生之專業費用以及其他專業費用（如財務顧問費用及法律費用）。

收購聯營公司（即頤泰）之負商譽所產生之收益乃因本集團分佔聯營公司之可識別資產及負債之公平淨值超出聯營公司之投資成本而產生。

分佔聯營公司業績指本集團分佔頤泰自第二次完成至二零一九年六月三十日所產生之虧損。頤泰產生虧損是由於其預售物業之全部所得款項在預售物業竣工並交付予客戶管有前無法確認為收益。因此，頤泰於本中期內並無確認任何收益而僅錄得沒有資本化的預售及行政開支。

於二零一九年六月三十日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,974,000,000港元（二零一八年十二月三十一日：1,946,700,000港元）。於本中期內，投資物業之公平值收益27,300,000港元於損益確認。

中期之財務成本較截至二零一八年九月三十日止六個月減少約14.9%至約9,700,000港元。財務成本之變動主要可歸因於(i)來自鎮江收購事項及於中期內新籌措之其他借貸導致財務成本總額由截至二零一八年九月三十日止六個月約11,400,000港元大幅增加至中期約26,900,000港元；(ii)財務成本約17,300,000港元於中期內資本化至發展中物業，致使中期之整體財務成本淨額減少。

本公司擁有人應佔純利約為29,300,000港元（截至二零一八年九月三十日止六個月：約16,700,000港元），較截至二零一八年九月三十日止六個月期間增加約12,600,000港元。純利增加主要是由於投資物業之公平值收益增加及收購聯營公司之收益，但有關增加部份被僱員成本增加及分佔聯營公司之虧損所抵銷。

### **流動資金及財務資源**

本集團主要以內部資源及銀行及其他借貸為其業務營運提供資金。於二零一九年六月三十日，本集團擁有現金及銀行結餘（包括銀行存款）約206,500,000港元（二零一八年十二月三十一日：約1,015,000,000港元），當中約36.4%存入位於香港之銀行及餘下約63.6%存入位於中國之銀行。現金及銀行結餘減少主要是源於鎮江收購事項、金華收購事項及臨安土地之收購。本集團之現金及銀行結餘以港元及人民幣存置並主要為無風險之銀行存款，以維持具高流動性之可供動用財務資源，方便日後於機會出現時進行投資活動及收購。

於二零一九年六月三十日，本集團擁有銀行及其他借貸約1,386,800,000港元(二零一八年十二月三十一日：約839,900,000港元)，當中銀行借貸按香港銀行同業拆息加固定邊際利率之浮動利率計息及其他借貸按年利率8%至23%計息，有關借貸之到期情況如下：

	未經審核 二零一九年 六月三十日 千港元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 千港元
須於以下期限償還：		
應要求或一年內	585,453	25,710
一年以上但兩年內	25,710	25,710
兩年以上但五年內	775,595	788,450
	<u>1,386,758</u>	<u>839,870</u>

本集團於二零一九年六月三十日之資產負債比率(按總負債除以總資產計算)約41.3%(二零一八年十二月三十一日：約29.5%)，而本集團於二零一九年六月三十日之流動比率(按流動資產除以流動負債計算)約1.9(二零一八年十二月三十一日：約29.0)。本集團將繼續採取審慎之財務政策，以維持最佳借貸水平並滿足其資金需要。

此外，於二零一九年六月三十日，本集團有未提取之借貸融資合共100,000,000港元(於二零一八年十二月三十一日：無)，其可為本集團之運作及資本開支需求提供充足資金。

### 資本架構

於二零一九年六月三十日，本公司已發行股本為1,125,027,072股股份。於中期內，本公司已發行股本並無任何變動。

於二零一九年六月三十日，未經審核資產淨值約2,116,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：經審核資產淨值約2,096,300,000港元)，較於二零一八年十二月三十一日之金額增加約0.9%。按於二零一九年六月三十日之已發行普通股總數1,125,027,072股計算，未經審核每股資產淨值約1.88港元(於二零一八年十二月三十一日：約1.86港元)。

## 財資政策

本集團之交易往來及其貨幣資產及負債主要以港元及人民幣計值。本集團定期審閱其主要資金狀況，確保有足夠財務資源以履行其財務責任。

## 中期股息

本公司已制訂有關政策，以於考慮財務表現、營運資本需求及外部經濟狀況等因素後，決定是否建議宣派股息。

董事不建議就截至二零一九年六月三十日止六個月派付任何中期股息（截至二零一八年九月三十日止六個月：無）。

## 企業擔保

於二零一九年六月三十日，本公司向一家銀行提供合共857,000,000港元（二零一八年十二月三十一日：857,000,000港元）之企業擔保，作為向其附屬公司授出銀行融資之抵押，而若干附屬公司亦向一間金融機構提供企業擔保150,000,000港元（二零一八年十二月三十一日：無），作為向本公司提供其他借貸之抵押。

## 集團資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團已抵押以下資產：

1. 賬面值合共1,974,000,000港元（二零一八年十二月三十一日：1,655,000,000港元）之香港投資物業，作為其附屬公司獲得銀行及其他借貸之抵押；
2. 若干附屬公司之股份押記，作為該等公司各自之銀行借貸之擔保；
3. 投資物業之租金轉讓契據；
4. 賬面值合共約711,378,000港元（二零一八年十二月三十一日：無）之可供銷售發展中物業，作為獲得上海愛建提供其他借貸人民幣448,400,000元（相當於約509,742,000港元）之抵押；
5. 賬面值合共約21,497,000港元（二零一八年十二月三十一日：無）之可供銷售物業－已竣工物業已抵押予中國一間金融機構，作為獨立第三方借貸之抵押品；及
6. 若干附屬公司之全部股權押記，作為本集團獲一間金融機構－中國信達（香港）資產管理有限公司提供其他借貸50,000,000港元之抵押。

## 或然負債

根據本公司、本公司之間接全資附屬公司Rose City Group Limited (「Rose City」) 及 Prime Magic Holdings Limited (「Prime Magic」) 於二零一七年七月十三日所簽訂有關買賣Seedtime International Limited之股份及其所結欠債務之買賣協議，本公司作為擔保人就出售Seedtime International Limited全部已發行股本(有關出售已於二零一七年十二月十三日完成)向Prime Magic提供保證。

本公司向Prime Magic作出不可撤回及無條件之擔保，保證Rose City根據協議及Rose City自身所作之保證，切實及如期遵守及履行所有Rose City義務；及承諾倘Rose City因任何原因未能遵守或履行任何該等義務及／或違背Rose City自身所作之任何保證，則本公司須應要求就Rose City違反之義務作出有關遵守或履行，或促使Rose City作出有關遵守或履行，並向Prime Magic作出彌償，以及就因上述不遵守或不履行行為而產生或Prime Magic所招致之一切合理損失、損害、訟費及開支，對Prime Magic作出彌償保證及使之免受損害。

於二零一九年六月三十日，概無發生有關申索。

除上文披露者外，本集團於二零一九年六月三十日並無任何重大或然負債。

## 承擔

於二零一九年六月三十日，本集團就分類為可供銷售物業之發展中物業承擔支付建築及土地發展開支約265,897,000港元(於二零一八年十二月三十一日：無)。

誠如簡明綜合中期財務報表附註13所披露，於二零一九年六月三十日，尚未支付之資本承擔額為人民幣34,500,000元(相當於約39,219,000港元)。

## 主要風險及不確定因素

以下為本集團所面對之主要風險及不確定因素。有關內容並不詳盡，故除以下範圍之主要風險外，還可能存在其他風險及不確定因素：

### 經濟及金融風險

本集團之主要資產為香港之投資物業，其為本集團之收益及營運業績作出貢獻，並因此使收益及營運業績直接或間接承受香港經濟以及金融及物業市場之不確定及／或負面表現之風險，如本集團往來銀行限制可借信貸以及來自本集團投資物業租戶之租金收入及出租率下降等風險。有關不利影響實際上可減少本集團之租

金收益、增加財務成本並減低本集團投資物業之公平值及繼而減低資產淨值。自二零一八年，本集團已開展一項新業務分部—中國物業項目管理服務，另外本集團亦於中期內進軍物業發展業務，以分散經濟風險。

除香港經濟之前景展望外，本集團之業務前景亦依賴中國物業市場之表現。中國物業市場受眾多因素影響，包括社會、政治、經濟及法律環境變化，以及受政府政策影響。本集團亦容易受經濟狀況、消費者信心、消費開支之變化以及消費喜好之變化影響。因此，本集團將繼續拓展並擴展至不同地區市場，以減少對特定市場之依賴。

所有銀行借貸均以香港之投資物業作抵押，並按香港銀行同業拆息加固定邊際利率之浮動利率計息，而其他借貸則按固定利率介乎8%至23%計息。本集團將密切監察及管理利率波動風險，並會於適當情況下考慮使用對沖工具。

本集團之物業項目管理服務及物業發展業務主要以人民幣計值。於中期內，換算海外業務產生之未變現匯兌虧損約9,600,000港元乃列作其他全面虧損，其主要因人民幣貶值而於中國業務之貨幣換算時產生。儘管並無使用對沖工具，但本集團將密切監察外匯風險。

### **監管風險**

本集團受新法例、政策或規例之引入、詮釋變動或適用於本集團之新法例、政策及規例之實施所規限。

於中期內，據本公司所知，本集團概無嚴重違反或不遵守對本集團業務及營運構成重大影響之適用法律及法規。

### **僱員及薪酬政策**

於二零一九年六月三十日，本集團僱用75名僱員。本集團根據其僱員之表現、經驗及工作職責給予僱員具競爭力之薪酬福利。本集團亦提供其他福利，包括(但不限於)醫療保險、酌情花紅、購股權以及強制性公積金計劃。

## 重大投資、主要收購及出售

除於簡明綜合中期財務報表附註13及上文所披露之鎮江收購事項、金華收購事項及收購臨安土地之事項外，本集團於本中期內並無任何重大投資、主要收購或出售。

## 遵守企業管治守則

本公司已採納根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14不時所載之最新修訂企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文（「守則條文」）而編製的企業管治守則作為本公司企業管治之指引，並已於整個中期內遵守企業管治守則。

## 審核委員會之審閱

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為洪嘉禧先生（主席）、劉懷鏡先生及黃世達先生。本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核中期業績及中期財務報表已由審核委員會審閱。

## 遵守進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其自身有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於整個中期內一直全面遵守標準守則所載之規定準則。

## 根據上市規則第13章第13.21條之持續披露規定

於二零一八年三月二十日，本公司之間接全資附屬公司益輝置業有限公司（「益輝」）與一間金融機構就本金額570,000,000港元之定期貸款訂立協議。於二零一八年六月十五日，益輝與一間金融機構就本金額212,000,000港元之定期貸款訂立補充協議。

於二零一八年六月十五日，本公司之間接全資附屬公司順龍置業有限公司（「順龍」）及峰麗有限公司（「峰麗」）與一間金融機構各自分別就本金額50,000,000港元及25,000,000港元之定期貸款訂立協議。

於二零一九年五月十六日，本公司與一間金融機構就本金額最高為150,000,000港元之定期貸款訂立協議。

於二零一九年八月六日，益輝、順龍及峰麗與一間金融機構各自分別就本金總額為270,000,000港元之定期貸款訂立協議。

根據上述貸款協議之條款，倘陳立軍先生及陳建銘先生(本公司之最終控股股東)未能共同於本公司維持不少於55%之實益持股權益或維持對本集團管理及業務之控制，其將構成違約事件。

### **報告期後事項**

誠如本公司日期為二零一九年八月八日之公告所披露，佛山快彤物業服務有限公司(「佛山快彤」，一間於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司)與佛山三盛房地產有限責任公司(「佛山三盛」，一間於中國註冊成立之有限責任公司，為上海三盛之間接全資附屬公司)及舟山三盛酒店管理有限公司(「舟山三盛」，一間於中國註冊成立之有限責任公司，由佛山三盛全資擁有)已訂立買賣協議(「買賣協議」)。根據買賣協議，佛山快彤同意收購，而佛山三盛亦同意出售舟山三盛之全部股權，現金代價(可予調整)約為人民幣120,000,000元(相當於約134,400,000港元)。

由於佛山三盛由上海三盛全資擁有而上海三盛為三盛宏業之控股公司，故根據上市規則，佛山三盛為本公司之關連人士。因此，有關收購同時構成一項關連交易，並須遵守上市規則第14A章下有關申報、公告及獨立股東批准之規定。於本公告日期，有關收購尚未完成。

### **買賣或贖回本公司之上市證券**

本公司或其任何附屬公司於本中期內概無買賣或贖回本公司任何上市證券。



## 刊登中期業績公告及中期報告

本中期業績公告刊登於本公司網站www.zhongchangintl.hk及香港交易及結算所有有限公司網站www.hkexnews.hk。中期報告將於適當時間寄發予股東並將於上述網站內刊載。

承董事會命  
中昌國際控股集團有限公司  
執行董事  
范雪瑞

香港，二零一九年八月二十三日

於本公告日期，本公司之董事包括：

### 執行董事

潘功成先生(主席)(於二零一九年六月五日獲委任)

范雪瑞先生

孫盟先生

李光女士

### 獨立非執行董事

洪嘉禧先生

劉懷鏡先生

黃世達先生

\* 僅供識別